ca. 1978

Roland Günter

Anatomie von Wohnungsspekulation und Filz in Gelsenkirchen

Zum ersten Male besetzen Kumpel-Familien im Ruhrgebiet ein Haus. Die Auguststraße 5 im Arbeiterstadtteil Gelsenkirchen-Erle ist seit fünf Wochen Symbol des Widerstandes.

Straße und Siedlung gehören zum berühmt-berüchtigten "Bismarck-Erbe". Die Zeche Graf Bismarck auf dem inzwischen kahlgeräumten Gelände am Ende der Auguststraße wird 1966 zum Skandal-Fall. Denn: Die Zechenherren hatten fieberhaft und mit viel Geld neue Schächte anlegen lassen - um bei der Stillegung 1966 gewaltige Prämien für die nicht geförderten Kohlefelder zu kassieren. So finanzieren die Steuerzahler im Doppelsinne des Wortes die Zeche. Und sie zahlen heute - 15 Jahre später - nochmals. Für einen neuen Skandal, der geradezu ein Symbol für die Ruhrgebiets-Filz darstellt.

Die Bewohner des Territoriums der Bismarck-Siedlung, auch Forsthaus-Siedlung genannt, werden von Eigentümer zu Eigentümer verschoben: zuerst von der Deutschen Erdöl AG an die Texaco. Dann schiebt die Texaco sie 1975 an den Gelsenkirchener Grundstücksspekulanten Rudolf Bauer weiter.

Bauer erhält 124.275 qm Land mit 154 Wohnhäusern und 696 Wohneinheiten, in denen rund 1.900 Menschen leben. Fachleute vermuten, daß mit dem Kaufpreis lediglich der Grundstückswert bezahlt wird. Die Häuser erhält Bauer offensichtlich gratis: was den Bewohnern gemütliche Heimat ist, gilt den Spekulanten als "alte Hucke" auf Abriß.

Die Auguststraße ist ein Teil der Bismarck-Siedlung. Sie besteht aus 27 Doppelhäusern mit je 6 Wohnungen - insgesamt also aus 152 Wohnungen. In ihnen leben 1976 352 Menschen in 159 Haushalten (je Haushalt 2,2 Personen). Die hohe Zahl von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten, 1978 sind es 28 bzw. 33 Prozent, gibt an, daß hier viele alte Leute leben: Bergarbeiter-Rentner oder ihre Witwen.

Die Bausubstanz ist solide. Alle Wohnungen haben bereits Toiletten. Die Altmieter zahlen 1981 für 50 qm einen Quadratmeter-Preis von 2,50 DM, insgesamt also 125,25 DM, und an Nebenkosten 19,32 DM. Neue Mieter zahlen mehr: um 250,-- DM.

Wie sich ein Spekulant versteckt

Die Eheleute Rudolf und Katharina Bauer, die die Bismarck-Siedlung übernommen haben, erscheinen in Gelsenkirchen wie Märchen-Millionäre: in rasantem Aufstieg werden diese Wunderkinder der Ruhrpott-Wirtschaft vom Fliesenleger und von der Verkäuferin zu den größten Grundstücksbesitzern Gelsenkirchens. In relativ kurzer Zeit übertrifft ihr Bodenbesitz sogar den der großen Konzerne. Die Bevölkerung einer Kleinstadt könnte in den mehr als 6.000 Wohnungen des Bauer-Territoriums unterkommen.

Rudolf und Katharina Bauer sorgen dafür, daß den Kumpel-Familien reichlich undurchsichtig bleibt, wie dieses Imperium konstruiert wird und wer eigentlich für was verantwortlich ist. Lediglich die Ergebnisse des Verwirrspieles sind deutlich: Furcht und Zittern vor Bauer und seiner großen Koalition mit den Stadtvätern.

Das Verwirrspiel beginnt damit, daß die Texaco die Siedlung an eine "Grundstücksgesellschaft Erle" verkaufte, deren Kopf zwar Rudolf Bauer heißt, die es aber juristisch als Firma gar nicht gibt. Denn sie findet sich in keinem Handelsregister. Inzwischen ist ein Prozeß wegen Firmen-Mißbrauchs anhängig. Eine leise Hoffnung, daß der Kauf überhaupt nicht rechtsgültig war?

Im Handelsregister findet man nur eine GRUWA-Grundstücksverwaltungsgesellschaft. Die beiden Kommanditisten Rudolf und Katharina Bauer haften für ihre Millionen-Spekulationen lediglich mit dem lächerlichen Grundkapital von zusammen 30.000 DM. Sie nutzen alle Möglichkeiten einer kapitalistischen Wirtschaftsverfassung: die Firma ist als eine GmbH und Co. angelegt.

Die Gelsenkirchener GRUWA hat eine Mutter-Firma, eine GRUWA, die ihren Sitz in einem winzigen Ort hat, den man nur im Spezialatlas findet: in Dombach bei Camberg, irgendwo in den Bergen hinter Limburg an der Lahn.

Wer nun im Telefon- oder Branchen-Telefon-Buch sucht, findet keine Firma GRUWA in Gelsenkirchen, auch nicht in Dombach in den Bergen. In Gelsenkirchen gibt es nur eine Privat- und eine Büro-Nummer von Rudolf Bauer. Einen Rudolf Bauer findet man auch in Dombach.

Gibt es die Dombacher GRUWA gar nicht? Niemand nimmt
G 24.3.1981 dort den Telefon-Hörer ab? Anruf bei Bauer. Die Sekretärin: "Von einer Firma GRUWA in Dombach weiß ich nichts. Nie gehört. Eine GRUWA gibt es nur in Gelsenkirchen."

Ob die Adresse in den Limburger Bergen vielleicht nur die ominöse Jagdhütte ist, in der angeblich allerlei Gelsenkirchener Politik gemacht worden sei und um die es nun einen Prozeß gibt?

Ein Firmensitz in einer Jagdhütte? Die Instandbesetzer der Auguststraße beschließen, einen sozialfotografischen Ausflug zu machen.

Bauer hat die gekaufte Siedlung ins Grundbuch jedoch weder auf die mysteriöse Grundstücksgesellschaft Erle eintragen lassen, noch auf die seltsam verschachtelte GRUWA. Vielmehr auf die Eheleute Bauer. Dadurch wird dieses Vermögen aus der Haftung für die Firma herausgehalten.

Eine weitere Siedlung seines Imperiums, die 1977 aus dem Bismarck-Erbe gekaufte Zoo-Siedlung, läßt Bauer als Eigentum für seine drei Kinder eintragen. Eine Tochter, Sonderschullehrerin, wohnt selbst dort, eine weitere Tochter und ein Sohn sind Studenten.

Anatomie der Spekulation: Wie man mit nichts Millionen-Eigentum erwirbt.

Preisfrage: Wie können eine Sonderschullehrerin und zwei Studenten als Eigentümer der Zoo-Siedlung den Kaufpreis von 5,1 Mill. DM finanzieren? Wie kann Rudolf Bauer die 7,5 Mill. DM für die Bismarck-Siedlung hinblättern?

Bauer hütet sich, Genaues darüber zu verraten. Es gehört zur Strategie der Spekulation, die konkreten Wege des Reichtums zu verstecken: die Ursachen und Zusammenhänge werden unsichtbar gehalten; dann wirkt er wie eine vom Himmel gefallene Erscheinung.

Wie kommt jemand zu Geld, der eigentlich gar keines besitzt?

Das Grundbuch im Amtsgericht Gelsenkirchen-Buer zeigt, daß die Stadtsparkasse Gelsenkirchen dem Spekulanten Bauer die gesamten 1oo Prozent des Kaufpreises von 7,5 Mill. DM für die Bismarck-Siedlung geliehen hat.

Keine Bank tut dies auf blauen Dunst oder wegen schöner Augen. Sie macht selbst ein Wertgutachten und prüft die Bo-

nität. Offensichtlich erscheint der städtischen Bank die Chance, mit der Siedlung Geld zu machen, sehr günstig bzw. problemlos.

Was für eine Kenntnis der Spekulation steckt in dieser Beurteilung! Und was für fabelhaftes Vertrauen setzt eine stadteigene Bank in einen Spekulanten! Die Herren des Kreditausschusses, vier Mitglieder des Stadtparlamentes und die drei Vorstandsmitglieder der Sparkasse, müssen sich sehr sicher gewesen sein, daß die Spekulation ihre Früchte tragen wird. Die Mehrheit der Sozialdemokratie dürfte offensichtlich auch keine politischen Bauchschmerzen bekommen haben.

Auf die Nachfrage, wer denn damals im Kreditausschuß gewesen ist, sagt ein Presse-Sprecher der Sparkasse: Das sei nicht öffentlich.- Nachfrage: Warum?-Antwort: Sie könnten in ihrer Neutralität erschüttert werden.-Die Mieter vermuten, daß hier wieder einmal die Unöffentlichkeit sicherstellt, daß bestimmte mächtige Interessenten ein Einfluß-Monopol haben - und dies in aller Ungestörtheit.

Nach diesem fabelhaften markt-wirtschaftlichen Modell
- erhält der Spekulant für Nichts Millionen,
- steckt eine Institution der öffentlichen Hand, gelenkt von Sozialdemokraten, mit Millionen und entsprechendem Verwertungsinteresse mittendrin in der Spekulation
- und müssen die Mieter die Zeche bezahlen. Denn die Bank verlangt Zinsen für das geliehene Kapital, und der Spekulant will für sich selbst absahnen.

So vertrauensvoll funktioniert die Zusammenarbeit in Gelsenkirchen, daß Bauer nicht einmal zum gängigen Spekulanten-Modell greifen muß, das ein Leitender einer Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft verrät. Um die Anatomie der Spekulation zu vervollständigen, sei es angefügt:

1. Schritt: Ein Spekulant verhandelt zuerst mit dem Boden-Verkäufer und einigt sich über den Preis. Dann sagt er: Ich werde prüfen, ob der Boden diesen Preis auch wirklich wert ist. Dieser Zeit-Aufschub ist handelsüblich.

2. Schritt: Der Spekulant spricht nun mit einem Finanzier, d. h. meist mit einer Bank. Er fragt: Wie weit gehen Sie mit Ihrer Beleihung in der ersten Hypothek? Angenommen: der Kauf-

preis eines Objektes beträgt 7,5 Mill. DM. Der Spekulant weiß nun genau: Ich habe keinen Pfennig. Dann rechnet er hoch: Die 7,5 Millionen müssen 6o % des Preises sein, den der Gutachter schätzen soll.

3. Schritt: Nun holt sich der Spekulant einen Gutachter und sagt ihm: Stellen Sie mal fest, ob die Anlage 12,5 Mill. DM wert ist!

Wenn der Gutachter nicht mitzieht, sieht man sich nach dem nächsten um - bis es einer macht. In der Regel macht es jeder. Der Gutachter erhält eine Gebühr - je nach Höhe der Summe. Hat er kein Interesse am hohen Wert in seinem Gutachten?

Oder: es wird ein großzügiges Pauschalhonorar vereinbart. "Jetzt sag doch mal einer Nein."

4. Schritt: Der Gutachter gibt das Gutachten dem Spekulanten. Anderen gegenüber hat er Schweigepflicht. Der Spekulant gibt das Gutachten nicht an den Verkäufer weiter; das muß er auch nicht. Denn der Verkäufer könnte sonst auf die Idee kommen, den Preis zu erhöhen. Der Spekulant gibt das Gutachten seiner Bank. Diese ermittelt dann nach ihren Beleihungsrichtlinien den beleihungsfähigen Betrag.

Schrittweise melkt Bauer die Bewohner aus

Der Mechanismus der Spekulation bringt es mit sich, daß die Anlage plötzlich erheblich mehr Geld abwerfen muß als zuvor. Der Skandal „Bismarck-Bauer-Siedlung" zeigt die ganze Bandbreite der Spekulationsfolgen.

1. Schritt: Die Texaco läßt die Siedlung vergammeln: sie macht kaum Reparaturen. Bauer noch weniger. Die Mieter müssen für die Pflichtvergessenheit der Hausbesitzer, die ihnen einige zusätzliche Rendite bringt, einspringen: Eine Mieterhöhung auf kaltem Wege.

2. Schritt: Am 28.o4.1978 erhöht Bauer die Miete. Begründung: Die Wohnungen befinden sich in gutem Zustand. Obwohl keine gemeldeten Mängel repariert wurden. Bei der Umfrage der Stadtverwaltung 1978 werden Mängel an Fenstern und Türen (ca. 65 %), an Dach und Fassade (ca. 21 %), feuchte Keller (ca. 3o %), feuchte Wände und Decken (ca. 22 %) festgestellt.

Am 11.06.1979 kündigt das Amt für Wohnungswesen der Stadt die zweite Mängelbesichtigung an. Die Beamten sind sehr großzügig. "Keine lebensbedrohenden Sachen", sagten sie. Obwohl Else Trzaska Qualm in der Wohnung hatte. Vom kaputten Schornstein. Erst als wir uns ans Bauordnungsamt wandten, wurde repariert," berichtet die Mieterin Hannelore Beutler.

Die Folgen des Filzes: die Stadtverwaltung "vermittelt"

Die Stadtsparkasse leiht Bauer zuerst den vollen Preis der Siedlung: 7,5 Mill. DM. Das Grundbuch im Amtsgericht Gelsenkirchen-Buer zeigt: dann leiht ihm die Städtische Bank - immer auf die Siedlung - weitere 4,5 Mill. DM, dann noch einmal 2.730.000 DM, und schließlich noch 3.362.000 DM. Insgesamt sind das 18.092.000 DM. Das ist das Zweieinhalbfache des Kaufpreises.

Jedesmal hat die Stadtsparkasse über ein eigenes Wertgutachten bestätigt, daß man mit der Siedlung wenigstens in dieser Höhe spekulieren kann. Das heißt: Bauer hat sich bis über die Ohren verschuldet, und die Stadtsparkasse steckt mittendrin. Wahrscheinlich ist es nicht das einzige Geschäft zwischen Bauer und der Stadtsparkasse.

Die Stadt-Sparkasse ist zu 100 Prozent städtisch. Im Verwaltungsrat sitzen unter Vorsitz des jeweiligen Oberstadtdirektors Ratsmitglieder von SPD und CDU. Da es keine Klagen gibt, darf man vermuten, daß hier die Große Koalition selbstverständlich ist.

Wenn man diese Finanz- und Personal-Zusammenhänge kennt, wundert man sich auch nicht mehr über das Verhalten der SPD und der Stadtverwaltung gegenüber ihren Bürgern.

Die Bismarck-Siedlung zählt zu den besten Stimm-Bereichen der SPD: hier erhält sie seit 30 Jahren Traumquoten. Was sind ihr die eigenen "treuen" Kumpels wert?

SPD und Verwaltung werden zuerst behaupten, daß sie zwischen Bauer und den Mietern "vermitteln". Später werden sie sagen: rechtlich sei nicht mehr für die Mieter drin. Sind das Schutzbehauptungen? Was sagen die Tatsachen?

Was tut die Stadt gegen die unterlassene Instandhaltung? Oberstadtdirektor Meya: "Nach zwei Besichtigungen einer Verwaltungskommission am 17. und am 21. November wurde sofort am 24. November 1977 die Ordnungsverfügung erlassen." Die folgenden Kontrollgänge der Verwaltung zeigen, daß Bauer auf die Verfügung überhaupt nicht reagiert. Daher werden ihm am 6. Dezember und drei Tage später jeweils Zwangsgelder von 2.000 DM auferlegt.

WAZ Ge 16.12.1977

Bei der Modernisierung in der Franzisstraße holt sich Bauer keine Baugenehmigung. Er übertritt die Gestaltungssatzung. SPD-Ratsmitglied Jochen Poß, Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung, sieht Gefahren für die "soziale Stabilität und Erhaltung der Strukturen in der alten Werkssiedlung."

WAZ Ge 23.11.1977

Erste Gegenmaßnahme: Am 26.11.1976 beschließt der Stadtrat eine Gestaltungs- und Erhaltungssatzung für die Siedlung.

In Kraft: 5.5.1977

Aber: Bauer hält sich nicht daran. SPD-Poß grollt: "Bauer mißachtet die Gestaltungssatzung und nimmt für sich Rechte in Anspruch, die bei jedem kleinen Mann abgelehnt würden." Frage: Warum kontrolliert die Stadt nicht jeden einzelnen Verstoß? Warum bestraft sie nicht?

WAZ Ge 23.11.1977

Zweite Gegenmaßnahme: Das Stadtparlament faßt am 16.12.77 den Aufstellungsbeschluß für einen erhaltenden Bebauungsplan.

Als Bauer im Mai 1977 als ersten Schritt zur Privatisierung die dazu notwendigen Teilungsgenehmigungen für das große Siedlungsgrundstück beantragt, muß jeder wissen, was der Spekulant vorhat. Da Bauer der Abbruch mit der Aussicht auf gewinnträchtigen Neubau aus der Hand geschlagen ist, versucht er nun, die Häuser teuer zu verkaufen. "Privatisierung" nennen die Ruhrkumpel-Familien diese Pest, die im Land wie eine Epedemie umgeht. Folge: Da die meisten Bewohner selbst nicht kaufen können, nutzt ihnen das "großzügig eingeräumte Vorkaufsrecht" und die Politik der "Eigentumsbildung in Arbeitnehmerhand" nichts.

Die Privatisierung und daher die Teilungsgenehmigungen abzulehnen, wäre nun Pflicht der Stadtverwaltung. Denn: so stand es im Planungsziel zum erhaltenden Bebauungsplan vom

16.12.1977, das ausdrücklich auch "Festsetzungen nach § 39 h Bundesbau-Gesetz zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung" angab. Nach einer Fülle von Auseinandersetzungen darüber weiß natürlich auch die Stadtverwaltung, daß dieses Ziel nur durch die Erhaltung von preisgünstigen Mietwohnungen zu erreichen ist und daß die hohen Privatisierungspreise einen großen Teil der Wohnbevölkerung vertreiben.

Die Stadt lehnt den Antrag nicht ab. Er schmort ...

Jetzt schiebt das Stadtparlament am 27.01.1978 hinter dem Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan vom 16.12.1977 eine Veränderungssperre nach (in Kraft seit 24.05.1978)? Eigentlich gehörte sie direkt zum Aufstellungsbeschluß.

Warum - um Himmels willen - schmettert die Stadt nun mit ihrer Hilfe nicht zunächst den Grundstücksteilungsantrag, den Vorboten der Privatisierung, ab? Die Schere, in der die SPD zwischen Bauer/Stadt-Sparkasse einerseits und Mietern andererseits steckt, wird enger.

Der im Verwirrspiel erfahrene Bauer benutzt nun eine taktische Finte. Anfang 1978 bittet er, keine behördlichen Maßnahmen zur Mängelbeseitigung anzuordnen, weil er eine Gesamtrenovierung beabsichtige. Zeitgewinn.

Damit lenkt Bauer von der unterlassenen Instandhaltung der Häuser ab. Er präsentiert sich der Stadt als Wohltäter. Und diese nimmt gern an. Bauer verschiebt die Kosten: für die vom Hausbesitzer zu verantwortende Instandhaltung bzw. Instandsetzung soll der Steuerzahler bzw. die öffentliche Hand aufkommen. Und schließlich kann er sich aus der Wertsteigerung durch Modernisierung seine Prozente beim Verkauf absahnen. Die Stadt "entspricht seiner Bitte".

Ob den hochverschuldeten Bauer die Zinsen so stark drücken, daß er rasch Luft durch Häuserverkauf benötigt? Wie anders erklärt sich sonst Bauers Überraschungszug:
Obwohl das zuständige Innenministerium 3,5 Mill. DM für die Modernisierung bewilligt, erklärt er im Juli 1978: er habe die Modernisierungsfähigkeit erneut überprüft. Sie lohne nicht. Jetzt sagt er offen: Er wolle die Siedlung privatisieren. Als erstes solle nun über den schmorenden Antrag für die Teilungsgenehmigung entschieden werden.

Nun werden die Gelsenkirchener "Genosken" (Volksmund) knieweich. Sitzt doch ein großer Teil ihrer Führer selbst im Eigentum und glaubt, es rechtfertigen zu müssen. Hat es doch der seinerzeitige Planungsdezernent Terboven zu einer Villa im Grünen und zu mehreren Mietshäusern gebracht. Und verkündet ihr Bundesbau-Minister Haack von Bonn aus allwöchentlich, was ein inzwischen verblichener CDU-Minister Lücke um 1960 als CDU-Wohnungspolitik formulierte: Ein Eigenheim für alle. Drängt vielleicht die Städtische Bank auf Erlöse, damit der Spekulant mit seiner hohen Zinsbelastung Luft bekommt?

So beenden die Genossen endgültig den Zustand mühsamen Lavierens zwischen Bauer und ihren Wählern und entschließen sich, Politik für den Spekulanten zu machen. Denn dieser hat nach einiger Zeit des Laissez-faire offensichtlich massiv Druck ausgeübt und natürlich am Nerv der Sache: Die Stadtverwaltung sagt selbst, Bauer habe gedroht, sein Konto bei der

Buersche Z 15.9.1978

Stadtsparkasse aufzulösen und seinen Firmensitz nach Bergkamen zu verlegen. Wenn die eigene Bank so tief eingestiegen ist, hat man Verpflichtungen. Es zeigt sich, daß ein solcher Kunde der SPD mehr wert ist als Kumpel-Familien und Sozialpolitik. "Dann sollen sie sich doch in Zukunft von Bauer wählen lassen!" schimpft Grete Damberg."Eine Bauer-Partei ohne die Stimmen der Arbeiter - das wäre die Quittung für die Genosken."

Die Entscheidung ist gefallen. Die Kunst von Politikern besteht nun offensichtlich darin, so zu sprechen, daß die Betroffenen nicht merken, daß sie Opfer werden. Die Intelligenz der Schlitzohrigkeit brütet einen Kompromiß aus, der keiner ist. Die Stadtverwaltung rät im August dem Parlament, Bauer die Teilungsgenehmigung zur Privatisierung zu geben. Und um die Leute zu beruhigen, fügt sie hinzu, was sich wie Feuer und Wasser beißt: Es müsse gesichert sein, daß Härtefälle vermieden werden und keine soziale Verdrängung stattfindet."

Worte. Schöne leere Absichtserklärungen als Appelle an Gutmütigkeit und guten Glauben - aber von den Tatsachen aus ist nichts davon erfüllbar. Das weiß natürlich auch jeder Stadtplaner und Politiker.

Eine anschließende Umfrage ergibt: Nur 6 Personen von 16o in der Siedlung wollen kaufen. Verkauf an Dritte bedeutet jedoch: "Verdrängung". Trotzdem erteilt die Verwaltung - entgegen der Rechtslage und ihren Planungszielen - dem Spekulanten Bauer am 19. März 1979 die Teilungsgenehmigung.

Ein Schreiben der Stadt vom 26.o3.1979 versichert den Bewohnern der Auguststraße: Man kann auch weiterhin zur Miete wohnen bleiben. Wer länger als 1o Jahre dort wohnt, erhält auch bei Verkauf lebenslanges Dauerwohnrecht.

Das sieht so aus wie eine Konzession Bauers an die Stadt. Aber die Stadt selbst - von den Mietern darauf genagelt - redet sich heraus. Obwohl als Aussagesatz formuliert, erklärt sie: das war nur eine Planungsabsicht.

Was folgt, ist Durchsetzungsstrategie der sozialdemokratisch orientierten Stadtverwaltung. Sie behauptet, sie habe rechtlich keine weiteren Möglichkeiten. Tatsächlich ist jedoch die Auguststraße ein Lehrbeispiel dafür, daß alle Gesetze und Schutzmöglichkeiten vorhanden sind, aber weitgehend nicht angewandt werden.

Dann folgt ein Schachzug,"bei dem einem speiübel werden kann, wenn man daran denkt" so erinnert sich ein Mieter. Am 8.8.1979 besichtigen Vertreter von Verwaltung, Innenministerium und Regierungspräsidium sowie von Bauer ein einziges Haus - ein von Bauer leergeräumtes, leerstehendes, ungesichertes und daher demoliertes Haus. Am 1o.8.1979 erlaubt die Stadtverwaltung Bauer die angemahnten Instandsetzungsarbeiten zurückzustellen. Dann erklärt die Verwaltung: Die gesamte Siedlung sei nicht modernisierungsfähig. Sie schlägt am 6. 9. 1979 dem Rat vor: Abriß und Neubau. Und sie verlangt vom Rat die Aufhebung der Gestaltungssatzung vom 26.11.1976. Die Siedlung solle privatisiert werden.

Der Trick: Nicht die Realität, sondern ein Popanz wurde vorgeführt.

Im Gegensatz zur Stadtverwaltung stellt der Denkmalpfleger Helmut Bönninghausen am 16.o9.198o den guten Zustand der Bausubstanz und Mängel in der Instandhaltung fest.

Nächster Trick der Pseudo-Bemühungen der Stadtverwaltung: sie gibt in einem neuen sehr vagen Vorschlag als Kostenaufwand

einer Modernisierung pro Wohnung (5o qm) 8o.ooo DM an. Experten betrachten dies als die höchstgenannte Modernisierungssumme im Revier - von der Verwaltung bewußt "hochgezogen", um eine Modernisierung als "nicht machbar" oder als "Riesengeschäft" für Bauer zu gestalten. Bauer bleibt genau so uninteressiert wie zuvor. Er will privatisieren. Natürlich wehren sich die Mieter gegen den Plan der teuren Modernisierung. Die Verwaltung behauptet nun: nur so könne die Privatisierung umgangen werden - anders habe Bauer keinen Gewinn-Anreiz, die Häuser zu behalten. Politik und Verwaltung werden in Zukunft die Mieter, die im Sommer 198o eine Bürgerinitiative bilden, als Quertreiber darstellen und beschimpfen.

Die Ratsvorlage vom 26.o9.198o enthält mindestens drei bewußte grobe Unwahrheiten. SPD-Ratsmitglied Klaus Brandt erklärt in der Mieterversammlung am 23.o9.198o: Die Verwaltung "hat auch verscheißert. Wir sind mitverscheißert worden." SPD-Ratsmitglied Thimm: "Die Verwaltung hat uns wohl für dumm verkauft." Das SPD-Mitglied im Fachausschuß Boekmann: Die Verwaltung habe "Mieter und Politiker bekrückt" und "mit gezinkten Karten gespielt." Die WAZ schreibt am o5.11.198o: "Merkwürdig ist das schon nicht mehr, es ist schlicht ein Skandal."

Es erfolgte keine Prüfung, als Mitte November 198o die leerstehenden Eckhäuser an der Cranger Straße in verdächtiger Weise systematisch geplündert wurden.

Am 3o.o1.1981 legt die Verwaltung eine neue Erhaltungssatzung vor. Die Bezirksvertretung Ost hält sie für vage; sie fordere nur eine "angemessene Gestaltung" und schließe Teilabbrüche nicht aus - sie sei "Augenauswischerei", auf die Privatisierung zugeschnitten.

Die Arbeiterfrau, Hannelore Beutler: "Von Bauer ist nie etwas ausgegangen. Wir hatten immer nur mit der Stadt zu tun. Die Stadt schickte die Fragebögen zur Modernisierung. Das Resultat haben wir nie erfahren. Dann schickte die Stadt die Mängellisten. Keine Nachricht. Dann machte die Stadt eine Umfrage, wer kaufen könne. Das Ergebnis: nur eine Hand voll Leute können kaufen. Die Stadt hat immer so eine Art Makler-Rolle gehabt. Sie sagt einerseits, sie tue alles für die Mieter. In Wirklichkeit aber macht sie die Dreckarbeit für Bauer.

Der Bauer bleibt vornehm im Hintergrund. Er hat nie mit uns Kontakt aufgenommen".

Rechtsanwalt Dr. Mazner: "Die Verwaltung handelt bei den Verhandlungen des Problems Auguststraße skandalös pflichtwidrig. Sie arbeitet auch mit Unwahrheiten." Und führt dafür genaue Nachweise auf.

Eine zuvor eingesetzte Bauer-Kommission des Stadtparlamentes mit den Ratsmitgliedern Poß, Schomaker und Groß gibt keinen Bericht ab. Hat sie zu wenig oder zu viel zu berichten? Auf Nachfrage der Mieter-Initiative reagiert das Parlament überhaupt nicht.

Die Abgeordneten halten sich Sprüche wie "unrentabel" und "Schadensersatzkosten der Stadt" wider besseres Wissen vor den Bauch, um selbst nichts tun zu müssen.

Umgang mit internen und anderen Kritikern

Vor der Wahl verkündet Obergürgermeister Kuhlmann: "Ich bin auf Seiten der Mieter". Und: "Wir müssen verhindern, daß Bauer spekulieren und dicke Gewinne machen kann". Er macht Versprechungen. Nach der Wahl läßt er die Blase platzen.

In der Siedlung kursiert seither der Witz: "Guten Abend, ich bin Ihr Direktkandidat. Unsere Partei ist für die Privatisierung der Arbeitersiedlung, für den Abriß der unwirtschaftlichen Altbauten und gegen Hausbesetzungen." - "Ich wähle keine CDU." - "Ich bin doch gar nicht von der CDU, sondern von der SPD."

Die SPD verbietet ihren Stadtverordneten die Teilnahme an Veranstaltungen der Arbeiterinitiative. Auch den Jusos. Der Abgeordnete Klaus Brandt, der sich nicht an den Maulkorb-Beschluß hält, handelt sich eine offizielle und öffentliche Rüge der Partei ein.

Als die Arbeiterfamilien auf der Tribüne bei einer Parlamentssitzung nicht mehr ruhig gehalten werden können, beschließt der Stadtrat: Keine weiteren Wortmeldungen mehr, um den Volkszorn nicht zu beschäftigen.

Am 27.10.1980 verlassen Oberstadtdirektor und Planungsdezernent ein Gespräch mit den Mietern, weil sie deren Berater für unerwünscht halten. "Die Mieter müssen sich entscheiden, wem sie mehr vertrauen, ihren Beratern oder uns." Konkrete Gründe werden nicht genannt. In der Ratssitzung am 30.01.1981

sagt der Oberstadtdirektor, die Stadt sei stets gesprächsbereit gewesen.

Die Mieterinitiative erklärt, daß sie auf ihre Berater nicht verzichten könne.

SPD-Oberbürgermeister Kuhlmann, dem der Volksmund den Spitznamen "Ayatollah Cholerik" beilegt, behauptet über die Berater der Initiative: "Die haben ja alle eine schwere charakterliche Macke." Er beschimpfte sie als "Zündelbrüder", die ihr"Süppchen kochen." "Die reisen durchs ganze Ruhrgebiet und legen überall Feuerchen." Das Stadtoberhaupt hat die Situation richtig erkannt: seit 1974 gibt es eine Arbeitsgemeinschaft vieler Arbeiterinitiativen, die tatsächlich überall hilft, wo Probleme sind.

Rat und Verwaltung machen eine Pressekampagne. Die Mieter seien schuld. Über Bauer fällt kein kritisches Wort. Unerwähnt: ob Bauer sich beraten lasse. Und sie selbst.

Die Stadt spricht von "Lehrbeispiel" und "Durchstehen eines Konfliktes".

Offensichtlich soll gezeigt werden, daß Bürgerinitiative zu nichts führt.

In der Siedlung singen die Leute: "Wer hilft denn dem Bauer dabei? Na, dreimal raten - die Staatsbürokraten, die helfen dem Bauer dabei.

Wer gibt seinen Segen dazu? Wollt Ihr nochmal raten? Sozialdemokraten, die geben den Segen dazu."

Was für ein Widerspruch zwischen Theorie und Praxis, wenn der Oberstadtdirektor mit dem Professoren- und Doktorentitel, der Genosse Heinz Meya, am o9.o6.198o verkündet: "Wir leben in einer Zeit, wo der engagierte Kritiker ganz schnell in eine bestimmte Ecke abgedrängt wird. Wir haben eine satte Gesellschaft, die oft nicht mehr bereit ist, sich mit sachlichen Problemen auseinanderzusetzen." Der amerikanische Politik-Wissenschaftler Murray Edelman fand an vielen Beispielen heraus, daß die Reden von Politikern oft nur dazu dienen, vom wirklichen Sachverhalt in die entgegengesetzte Richtung abzulenken.

WAZ GE 9.6.1980

Der Vorsitzende des Stadtentwicklungsausschusses und Bundestagsabgeordneter Poss erhält eine Kiste besten Weines von Bauer. Und bietet sie anderen Genossen zum Trunk an.

Später redet er sich heraus: er habe den Wein an die AWO weitergegeben. Warum, so fragen die Leute aus der Auguststraße, hat er ihn nicht an Bauer zurückgeschickt? Zwei Mieterinnen weigerten sich, vom Spekulanten Bauer selbst eine Tasse Kaffee zu nehmen.

Die Initiative fordert einen Untersuchungsausschuß zum Wein-Skandal. Keine Reaktion von Partei und Parlament.

Wie ein Sozialplan ent-rechtet wird

Die Bewohner der Auguststraße sind zum Teil Bergbau-Rentner. Nach dem Sozialplan bei der Schließung der Zeche Bismarck haben sie ein Dauer-Wohnrecht. Aber: im Kleingedruckten steht, daß sie "umgesetzt" werden können – in andere Wohnungen der Firma.

Bauer muß beim Kauf der Siedlung die Pflichten des Sozialplanes übernehmen. Und weil nun die Kumpels seinen Privatisierungsplänen im Weg stehen, schmiedet er Umsetzungspläne.

In den vielen Gesprächen zwischen der Stadtverwaltung und Bauer Anfang 1978 geht die Bauverwaltung zum erstenmal auf Bauers Ansinnen ein, an der Cranger Straße 354/56 und Auguststraße 3/5 vier Häuser mit 24 Wohnungen abzureißen: für den Neubau von Altenwohnungen. Am 26.03.1979 ist das für die Stadtverwaltung bereits ein konkretes Planungsvorhaben.

So koppelt der schlaue Spekulant das erste Geschäft mit dem zweiten: er steckt vom Staat hohe öffentliche Mittel ein und von den alten Leuten höhere Mieten.

Die Auguststraßen-Bewohner aber fragen die freigiebige Stadtverwaltung: Sind denn die 51 Wohnungen, die Bauer leer stehen läßt, keine Alten-Wohnungen? Und vor allem die Wohnungen, in denen die alten Leute bereits wohnen? "So funktioniert die Verschwendung des Staates: Die Spekulanten werden bedient - für Sachen, für die es überhaupt keinen Bedarf gibt." Tatsächlich weist der Altenplan der Stadt aus, daß Erle keine Altenwohnungen mehr benötigt, sondern gut versorgt ist - andere Stadtteile hingegen nicht. Und ein Erlaß der Landesregierung schreibt mit guten Gründen vor, Privatleuten keine solchen Zuschüsse zu gewähren.

Aber der Herr Bauer ist eben der Herr Bauer. Was für eine Liebe von Sozialdemokraten für einen Spekulanten! Was an Förderung fehlt ihm eigentlich noch?

Unter den „Umsetzfällen" ist eine alte Frau von 94 Jahren.

Die Hausbesetzung

Gelsenkirchen ist eine Stadt, in der erheblicher Wohnungsmangel und dadurch erklärtermaßen erhöhter Bedarf an Wohnraum besteht. 1979 läßt Bauer allein in der Auguststraße 30, 1981 51 Wohnungen leerstehen.

Die Auguststraße ist überall. Daher beschließt die Arbeitsgemeinschaft der Arbeiterinitiativen im Ruhrgebiet im Februar 1981: wir besetzen gemeinsam mit der Initiative Auguststraße ein Haus. Es ist die erste offizielle gemeinsame Aktion.

Am Samstag, den 21. Februar 1981, Punkt 10.00 Uhr morgens, besetzt die Initiative das Haus Auguststraße 5 und setzt es wieder instand. Es wird zum Treffpunkt von Bewohnern und vielen Gästen - vor allem dadurch, daß die Hausbesetzung auch als ein Forum der Widerstandskultur im Ruhrgebiet organisiert ist. Fast täglich finden Veranstaltungen statt.

Einige Tage später erscheint der Bagger und räumt zwei Häuser an der Cranger Straße ab.

Die Mieter-Initiative stellt rasch ein Liederbuch zum Mitsingen zusammen. "Und der Bauhai, der hat Zähne ..."

Die Hausbesetzer verleihen jedem Mit-Hausbesetzer, d. h. allen Gästen, eine Urkunde. Ende April sind es nahezu 1.000. "Jeder ein Hausbesetzer!" Sie zeigen, daß man eine Hausbesetzung - nach niederländischem Provo-Vorbild - mit grimmigem Spaß oder spaßigem Grimm machen kann.

Nahezu eine Erpressung: die Privatisierung

Schöne Worte. Die SPD erklärt am 28.11.1980: "Dabei ist völlig klar, daß die SPD für den Erhalt von Arbeitersiedlungen und für den Erhalt billigen Wohnraums eintritt." Harte Tatsachen versucht die Landesbausparkasse Immobilien GmbH zu setzen, die am 18.03.1981 den Mietern schreibt: sei sei "beauftragt, das von Ihnen bewohnte Haus zu verkaufen. Als Mieter haben Sie die Möglichkeit, das Objekt käuflich zu erwerben .... Sollten wir bis zum 26.03.1981 (also in 8 Tagen!) von Ihnen keine Nachricht erhalten, so gehen wir davon aus, daß Sie an

einem Erwerb nicht interessiert sind und werden das Haus dann anderweitig zum Verkauf anbieten."

Ein Leitender einer anderen Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft kommentiert die 8-Tage-Frist "Unseriös. Das ist eine Methode von Kredithaien. Fast eine Raubritter-Methode, innerhalb von 8 Tagen sich zum Kauf entschließen müssen."

"Die LBS-Immobilien GmbH ist ein Tochterunternehmen der Westdeutschen Landesbank Girozentrale. Sie gehört zur Landes-Bausparkasse und arbeitet eng zusammen mit den Sparkassen."

Sie gibt [Anfang März 1981] Kaufinteressenten Lagepläne in die Hand, in die 21 mal verkauft gestempelt ist. Aber die meisten dieser Wohnungen wurden niemals betreten. Auf dem Grundbuchamt ist zu dieser Zeit niemand gewesen. Selbst zwei Abrißhäuser wurden als verkauft gestempelt. So türkt ein Unternehmen, das als seriös gelten will.

Bauer beauftragt noch weitere Makler, unter anderem Koch-Immobilien, der auch ein Büro in Spanien hat.

Bauer wird eingeschätzt als bis unters Dach verschuldet Laut Grundbuch hat er sich auf die Siedlung 21.922.700 DM Kredite geholt. "Er hängt an der Liquidität. Er braucht Geld. Die Zinsen drücken", sagen beobachtende Experten. Die Sparkassen haben Gleitzinssätze. Sie sind hochgegangen. Spielt Bauer Münemann? Wann steht ihm das Wasser bis zum Hals?

Bauer will beim Verkauf die Grundstücke als Erbpacht behalten, um [illegible] Kredite aufnehmen zu können. Für ihn ist nicht das Haus interessant, sondern der Boden. Außerdem steigt der Bodenwert - ohne sein Zutun. Damit wächst seine Chance, neues Geld zu leihen. Wo hat Bauer sonst noch Beleihungsspielräume? Wo kann er noch Hypotheken draufsetzen?

Man darf vermuten, daß die "Strategie Igel", mit der die Mieter [– auch durch Plakate an den Häusern –] die Käufer abschrecken, Bauer eine hohe Summe Geld kostet. Denn bei 100 % Leihgeld tickt die Zinsuhr gewaltig.

Die LBS hat sehr viel Geld, ist sehr flüssig, will ihr Geld anlegen: sie bietet es den Käufern für 8,75 Prozent an. Dieses Geld kauft sie für 2 - 2 1/2 Prozent bei den eingebrachten Bausparmitteln ein. Ein dickes Geschäft. Davon lebt die LBS. Und: sie zahlt nur 92 Prozent aus. Was den Zins erheblich erhöht.

Da der Verkauf der halben Häuser (mit je 3 Wohnungen) zu 98 000 DM plus Erbpacht nicht läuft, muß Bauer Mitte März über Nacht die Preise um 38 000 DM senken. Das heißt: Bauer ist gezwungen, seinen Gewinn zu mindern: von rund 400 auf rund 300 Prozent.

Einmal verpennt ...

Bauer kaufte die gesamte Bismarck-Siedlung mit Wohnungen für 7,5 Mill. DM. Umgerechnet ergibt das einen Durchschnittspreis von rund 1o.5oo DM für jede Wohnung.

Fragen bleiben offen:

- Warum ist die GGW nicht von sich aus an die Texaco herangetreten, um die Siedlung zu kaufen? Der Bauer-Kauf fiel gewiß nicht vom Himmel. Man darf vermuten, daß intern bereits Gerüchte kursierten.
- Warum hat die GGW nicht zwei Jahre später an Bauers Stelle die Zoo-Siedlung erworben?

Warum hat 1975 die städtische Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Gelsenkirchen (GGW) die Bismarck-Siedlung nicht erworben? Geschäftsführer Günther Ricken sagt dazu: Der zuständige Prokurist der Texaco habe ihn angerufen und gefragt, ob die GGW die Wohnungsverwaltung übernehmen wolle. Nur die Verwaltung. Nach zweitägiger Prüfung habe man sich dazu entschlossen. Dann habe er jedoch von dritter Seite erfahren, daß die Texaco die Siedlung an Bauer verkauft habe. Er habe sich daraufhin bei dem Prokuristen der Texaco beschwert über die Art und Weise dieses raschen Verkaufs. - Hätten Sie auch gekauft? - Ich glaube ja. - War der Preis günstig? - Außerordentlich. Warum hat die Stadt über den Kreditausschuß der Sparkasse nicht verhindert, daß der Spekulant den großzügigsten Kredit erhielt? Warum hat sie nicht versucht, über ihren Hebel Sparkasse Bauer die Siedlung abzujagen?

Feststellen läßt sich: die SPD hat in den 7oer Jahren auch anderswo keinerlei Anstrengungen gemacht, den Wohnungsbestand der Zechen in städtische Hände zu holen. Die vielen Sprüche von "Bodenreform", "Kommunalisierung" von Grund und Boden, "Maßnahmen gegen die Spekulation" blieben in Gelsenkirchen ebenso wie im gesamten Ruhr-Gebiet Festreden ohne Folgen. Die SPD hatte kein sozialpolitisches Interesse.

Die Übernahme der Bismarck-Siedlung wäre ohne weiteres möglich gewesen:

- Der Preis war spottbillig.
- Das Geld war vorhanden. Statt den Spekulanten zu beleihen, hätte die der Städtischen Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft den Kredit geben können.

- Die Städtische Gemeinnützige ist ein finanzstarkes Unternehmen.

... nochmal verpaßt?

Die Mieter-Initiative fordert im März 1981 die GGW auf, die Auguststraße aufzukaufen.

im März 1980

In einem Gespräch erklären zwei leitende Angestellte der GGW, Lohmann und Salm, der Bürgerinitiative: ein Kauf der Sielung liege durchaus innerhalb ihrer grundsätzlichen Zielsetzungen und im Rahmen dessen, was bislang getan sei.

Um die 15o Wohnungen der Auguststraße für jeweils rund 2o.ooo DM aufzukaufen, benötigt die GGW runde 3 Mill. DM. Als Eigenkapital braucht sie lediglich rund 6oo.ooo DM einzubringen. Die Zinsen für 2o.ooo DM ergeben einen Mietanteil von nicht einmal 2oo DM im Monat.

Wohnungsexperten schätzen nach Analyse des letzten Geschäftsberichtes (1979) die GGW als potentes Unternehmen ein. 1979 gab sie für die Modernisierung von 6oo Wohnungen 22,5 Mill. DM aus. Im selben Jahr weist sei eine Bilanzsummensteigerung von fast 9 Mill. DM auf über 187 Mill. DM aus. Der Liquiditätszuwachs wird auf 2 1/2 bis 3 Mill. DM geschätzt. Die GGW schätzt ihre Verhältnisse selbst als solide ein. Als Gewinn gibt sie 483.ooo DM an. Der reale Gewinn dürfte bei 1,5 Mill. DM liegen. Nach den Verhältnissen, Umsatz und Gewinn ist die GGW also ein sehr starker Betrieb.

Dies wird auch durch die "Großzügigkeit" der Modernisierungsausgaben bestätigt: In der Vittinghoff-Siedlung könnte man für die rund 1oo.ooo DM je Wohnung "fast die Wasserhähne vergolden". Und: das Großprojekt von 129 Eigenheimen in Erle kann nur von einer finanzstarken Gesellschaft getragen werden.

198o baut die GGW lediglich 21 Altenwohnungen, 1981 keine einzige Sozialwohnung. Geschäftsführer Günther Ricken: "Der Trend geht zu Eigentumsmaßnahmen".

Wo läßt die GGW ihr Geld? Warum steckt sie es nicht in den Sozialen Wohnungsbau? Die Stadt Gelsenkirchen gibt lediglich 1,38 DM je Einwohner für den Sozialen Wohnungsbau aus. Sie rangiert damit unter den Schlußlichtern der Städte.

Man darf vermuten, daß die Gemeinnützige einen Teil ihrer Mittel lieber in Wertpapieren anlegt. Das macht keine Arbeit und gibt bequeme Gewinne aus Coupons. Es läge ganz in der Linie des Gesamtverhaltens der Gemeinnützigen, die sich auch zuvor niemals um den Aufkauf von Arbeiterwohnungen beim Bankrott der Zechen gekümmert haben.

SPD und Verwaltung reden sich heraus. Erst heißt es: "Kein Geld". Die Mieter weisen nach, daß der Ankauf der Auguststraße nicht mit Mitteln des Städtischen Haushaltes geschehen solle, sondern ganz normal mit Kapitalmarktmitteln durch die städtische Firma GGW. Wenn die Städtische Bank für den Spekulanten Kredite habe, dann doch wohl auch für die Gemeinnützige!

Zweite Ausflucht der Stadt: Gelsenkirchen habe 115 Siedlungen, die Stadt könne doch nicht alle aufkaufen. - Die Mieter: "Wenn die SPD meint, sie könne nicht alle Probleme lösen, verzichtet sie bequem darauf, überhaupt eines zu lösen. Und außerdem: es wollen ja auch nicht alle Gelsenkirchener Polizisten oder Oberstadtdirektor werden."

"Wozu", fragen Bewohner der Auguststraße, "gibt es denn noch Gemeinnützige, wenn sie keine Probleme lösen wollen?" Und sie fügen hinzu: "Wozu haben wir noch eine SPD, wenn sie CDU-Politik betreibt?"

"Bei der nächsten Wahl", verspricht die Arbeiterfrau und Hausbesetzerin Hannelore Beutler, "stelle ich mich hinter die SPD-Stände und halte unsere Plakate hoch. Wie sie uns Kumpels verrät, werden wir ihr nie vergessen."

Oberbürgermeister Kuhlmann spricht jedoch von "Rufmord". Erwartet er etwa noch den Dank der Heimatvertriebenen im Bürgerkrieg um die Wohnungs-Spekulation?